

ALSTRÖMERGATAN 32L

KUNGSHOLMEN



Erik Olsson



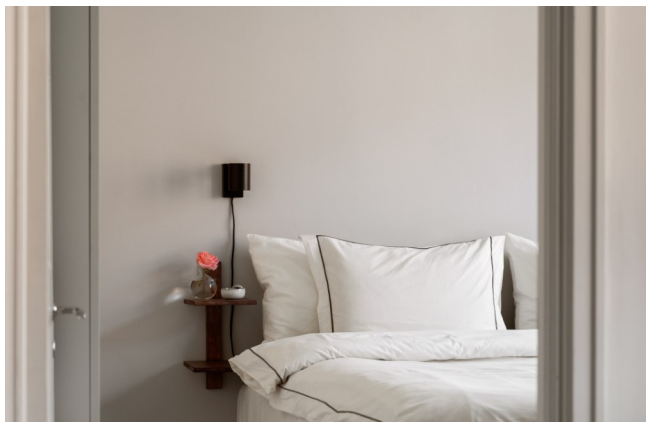
KUNGSHOLMEN

Stilren och ljus 2:a med drömläge på Kungsholmen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Social & öppen planlösning
Smakfulla materialval
Vinkyl & vitrinskåp

VÄLKOMMEN TILL ALSTRÖMERGATAN 32L

Välkommen till denna moderna och välplanerade tvårummare med ett oslagbart ljusinsläpp och smakfulla materialval. Den öppna planlösningen skapar en härlig social känsla och gör det enkelt att bjuda in till umgänge. I trapphuset finns dessutom två gemensamma balkonger med vacker utsikt över Vasastans takåsar. Som pricken över i väntar en grönskande innergård med gott om plats för sociala stunder och grillkvällar. Redan i hallen får du en välkomnande känsla med ljusa väggar och gott om plats för både ytterkläder och skor. Härifrån kliver du vidare in i det luftiga vardagsrummet där väggar i greige, vackra trägolv och ett fint ljusinsläpp sätter tonen för hela hemmet. Rummet är generöst tilltaget och rymmer utan problem både en soffgrupp och ett stort matsalsbord för middagar med vänner och familj - dessutom pryds rummet av en stilfullt inbyggd tv-bänk som tillför en extra detalj. Köket i elegant mossgrön kulör på väggarna blir hemmets hjärta. Här möts stil och funktion med gott om förvaring bakom fronter i biege, bänkskiva i laminat och ask samt full maskinell utrustning som gör matlagningen till ett nöje.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julius Sonerud

073-387 67 50
julius.sonerud@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Alströmergatan 32L, 11247 STOCKHOLM
STORLEK:	45 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 699 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och Telenor Stream samt bredband. Enhetsmätning av el. En fast och rörlig avgift debiteras varje enskild lägenhet med faktiskt förbrukning på månadsavin.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 363 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 2 363 kr/år) I angiven driftskostnad för två personers hushåll, ingår hushållsel 3000 kr/år och försäkring 2363 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för nya ägare/boende. Föreningen har enhetsmätning av el. En fast och rörlig avgift debiteras varje enskild lägenhet med faktiskt förbrukning på månadsavin.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	311
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2377 %, andel av årsavgift 0,2377 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-09-24. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	2 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Färjan
NUVARANDE ÄGARE:	Axel Larsson, Elin Kindstrand













HALL

Inbjudande hall med ljusa väggar och goda avhängningsmöjligheter för ytterkläder och skor. Säkerhetsdörr.

VARDAGSRUM

Ljust och luftigt vardagsrum med väggar i greige kulör samt trägol. Rummet är väl tilltaget och här ryms soffgrupp, matsalsbord för 6?8 middagsgäster eller fler och annat valfritt möblemang. Här finns även inbyggd Ttv-bänk för extra detalj.

KÖK

Stilrent kök med mossgrön kulör på väggar och tak. God förvaring bakom fronter i biege samt bänkskiva i laminat och ask. Maskinell utrustning såsom induktionshäll, ugn, fläkt, diskmaskin, inbyggd micro samt integrerad kyl/frys. Här finns även en köksö med stor förvaring samt vinkyl och vitrinskåp mot matplatsen. Köket ligger med öppen planlösning mot vardagsrummet.

SOVRUM

Harmoniskt sovrum med väggar i grå kulör och fint ljusinsläpp från fönster. Här finns plats för dubbelsäng samt sidobord. God förvaring i två stora garderober samt inbyggd byrå.

BADRUN

Badrum med vitt kakel på väggarna samt våtrumsmatta i blått. Utrustat med WC, handfat med kommod och spegelskåp ovan, praktiskt handukstork, dusch samt tvättmaskin.

FÖRRÅD

Säljarna disponerar f.n. ett vindsförråd.



FÖRENING:	HSB Brf Färjan
BYGGÅR:	1929
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	490
ANTAL LOKALER:	31
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-12-28
ENERGIKLASS:	F
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf HSB Färjan. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 490 lägenheter varav samtliga upplåtes med bostadsrätt. Föreningen har också 31 lokaler som upplåtes med hyresrätt. Föreningen köpte fastigheten 1930 (äger marken). FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen har inga beslutade avgiftshöjningar i dagsläget enligt deras hemsida (Kontrollerat 2025-09-08) GEMENSAMMA UTRYMMEN I föreningen finns sju gemensamma tvättstugor med totalt 18 tvättmaskiner, varav fem inte är bokningsbara. I föreningen finns även gästlägenhet (300 kr/natt), cykelförråd, barnvagnsrum samt hobbyrum. För uthyrning finns dessutom en föreningslokal. För mer information besök gärna föreningens hemsida www.hsb.se/stockholm/brf/farjan/
RENOVERINGAR:	1973 Köksstammar 1993 El-stigar (3-fas framdraget till lgh) 1994 Badrumsstammar 1995 Fasadrenovering mot gatan 2002 Takrenovering 2005 OVK-besiktning 2007 Tvättstuga 2009 Tak 2010 Färjans fasad mot gården 2011 Dykarens fasad och element/Värme 2012 Portkoder/lås samt byte av blandare i badrum 2013 Ventilationskontroll och fönster 2014/15 Målning av samtliga trapphus 2016 Byte av undercentral 2017 Hissarna i A byttes 2018 Hissarna samt taket lades om i Dykaren. Stamspolning köksstammar Färjan 2019 OVK-besiktning, radonmätning och energideklaration.

Hissarna i G och I renoverades. Målat om taken insida kvarteret Färjan

2020 Tvättstuga målades om. Elmätare samt tagläsarsystemet/porttelefon-systemet byttes. Lägenheter byggda på vinden i Dykaren 29, projektet färdigt och lägenheterna sålda.

2021-2023 renovering av balkonger.

2023 Utfördes fönstermålning.

2023 Byte av bredbandsinfrastruktur

2023 Installation infrastruktur för elbilsladdning

2023-24 OVK

2024 Byte av bredbandsinfrastruktur

2025 Relining av köksstammar i Färjan

Planerat underhåll:

Under våren/sommaren 2025 genomförde föreningen en re-lining för samtliga lägenheter. Vad avser lägenheter i trappuppgång L (denna lägenhet) konstaterades att skicket var så pass bra att re-lining inte behövde utföras. Varpå bekräftelse av goda stammar genomfördes och ingen ny re-lining är planerad inom framtid.

Föreningen följer en underhållsplan och har inga ytterligare större kommande renoveringar planerade i dagsläget. (Enligt deras hemsida. Kontrollerat 2025-09-08)

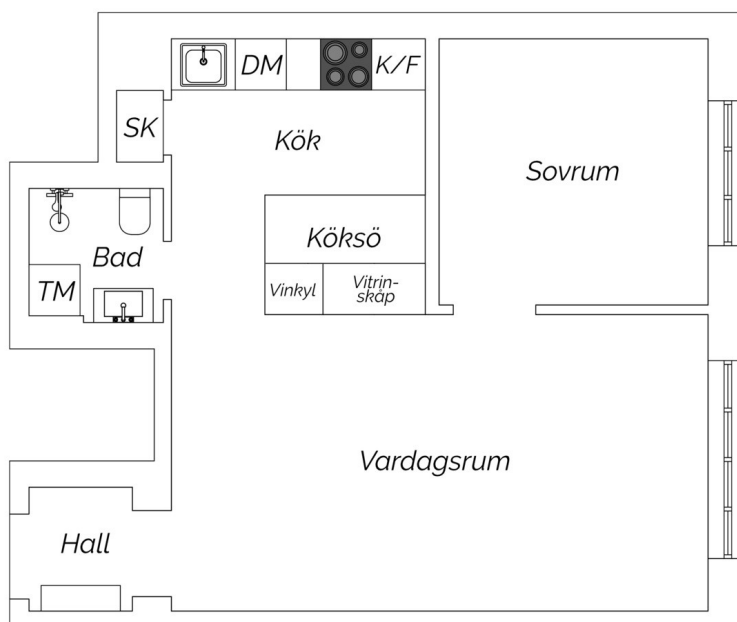
PARKERING:

Föreningen har 17 garageplatser och 14 garageboxar som kan hyras till en kostnad om ca 1 750 respektive ca 2 750 kr/månad. Till dessa platser är det separat kö. I övriga området råder boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV samt bredband via Telenor.

PLANRITNING



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äкта) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren

och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anläta en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklar-företaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm mail@erikolsson.se